



Kraków walczy z patodeweloperką

2026-04-30

Rozbiórki samowoli budowlanych będących symbolami patodeweloperki przy ul. Reduta i ul. Centralnej, wprowadzenie „Standardów odpowiedzialnego budownictwa”, szczegółowe kontrole prowadzonych inwestycji oraz intensywne prace nad planami miejscowymi to tylko niektóre z podjętych podczas ostatnich dwóch lat działań w celu poprawy ładu przestrzennego naszego miasta. - Nie ma zgody na patodeweloperkę w Krakowie. Takie próby zawsze spotykają się z konsekwencjami - podkreśla prezydent Krakowa Aleksander Miszański.

Przełomowym krokiem w walce z patodeweloperką w Krakowie było opracowanie na początku 2025 roku „[Standardów odpowiedzialnego budownictwa](#)”. Wśród zagadnień, jakie porusza ten dokument, znalazły się m.in. kompleksy mikrokawalerek udające domy jednorodzinne, przerabianie lokali usługowych na mieszkania, zabudowa na osuwiskach oraz wielokrotne wykorzystywanie tej samej powierzchni biologicznie czynnej. Standardy jasno określają, jakie działania są dla miasta nieakceptowalne i na jakie rozwiązania Urząd Miasta Krakowa nie wyrazi zgody, łącznie z tym, że działania naruszające standardy mogą pociągnąć za sobą postępowania sądowe. Dokument jest również podstawą do rozmów z władzami centralnymi na temat regulacji w zakresie prawa budowlanego.

[Stop patodeweloperce](#)

Po ponad roku obowiązywania standardów widać konkretne efekty. Zmalała liczba wniosków o budowę obiektów typu „condohotel” czy „aparthotel”, które w rzeczywistości miały funkcjonować jako bloki z mikrokawalerkami. Nie są też wydawane zaświadczenia o samodzielności lokali dla jednostek mieszkalnych w budynkach wzniesionych jako obiekty hotelowe. Równolegle prowadzone są postępowania dotyczące lokali wykonanych bez wymaganych zgód administracyjnych i o parametrach niespełniających norm.

W kilku przypadkach inwestorzy sami wycofali wnioski o warunki zabudowy, gdy stało się jasne, że projekty naruszają miejskie standardy - dotyczyło to m.in. dużych kompleksów „usługowych” planowanych w rejonie Płaszowa. Część inwestycji wielorodzinnych musiała zostać przeprojektowana: zamiast zabiegów formalnych i symbolicznej zieleni pojawiły się realne nasadzenia drzew oraz biologicznie czynne tereny na działkach. Kwestionowano również projekty zakładające zabudowę na terenach o dużym nachyleniu, zagrożonych osuwiskami.

Skuteczna walka z samowolą budowlaną

Istotną rolę w porządkowaniu przestrzeni miejskiej odgrywa również Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie. W ciągu dwóch ostatnich lat przeprowadzono [kilkadziesiąt rozbiórek i zabezpieczeń obiektów, które były nielegalne lub stanowiły zagrożenie](#).

Działania te obejmują cały proces - od kontroli, przez decyzje administracyjne, aż po egzekucję, łącznie z wykonaniem zastępczym. Szczególnie głośne są przypadki takich obiektów jak [samowola](#)



[budowlana przy ul. Reduta 24](#), której rozbiórka jest obecnie prowadzona, oraz [nielegalnej nadbudowy przy ul. Centralnej 73B](#), która zostanie wkrótce rozebrana na koszt inwestora.

Równocześnie prowadzone są liczne kontrole bieżących inwestycji – także z użyciem dronów – które pozwalają wykrywać nieprawidłowości już na etapie realizacji.

Plany miejscowe i nowe narzędzia

Równolegle miasto intensywnie pracuje nad kolejnymi planami miejscowymi, które precyzują zasady zagospodarowania poszczególnych obszarów i skutecznie hamują zapędy inwestorów dotyczące np. intensywności zabudowy. W ciągu dwóch lat prezydentury Aleksandra Miszałskiego uchwalono 15 nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co zwiększyło pokrycie miasta do 81,5 proc. To wzrost o ponad 800 hektarów terenów objętych jasnymi zasadami zagospodarowania.

Jeszcze ważniejsze jest to, że w trakcie opracowania znajduje się aż 72 kolejne plany, a także 17 Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych. ZPI to nowe narzędzie planistyczne, które poprzez negocjacje i dialog pozwala wypracować satysfakcjonujące rozwiązania zarówno dla mieszkańców – do Rady Miasta Krakowa trafiło już 48 wniosków, z czego 20 uzyskało zgodę na dalsze procedowanie.

Szczególne rolę odgrywają tzw. plany interwencyjne. Powstają one tam, gdzie konieczna jest szybka reakcja miasta. Przykładowo plany „Dąbska”, „Karmelicka – Park” czy „Paprociowy Las – Czyżyny” mają chronić tereny zielone przed zabudową. Z kolei „Na Leszczu” czy „Rejon ul. Józefa” koncentrują się na ochronie mieszkańców przed nadmierną intensywnością zabudowy. Osobną kategorię stanowią plany dla terenów osuwiskowych, które mają zapobiegać powstawaniu niebezpiecznych inwestycji.

Miasto planuje szerzej - masterplany

Nowym podejściem do zarządzania przestrzenią są masterplany dla kluczowych obszarów miasta. W ciągu ostatnich dwóch lat przygotowano zostały dwa masterplany – [dla Wesołej](#) oraz [Rybitw i Płaszowa](#). Ten pierwszy obejmował wieloetapowy proces z udziałem mieszkańców i ekspertów, który zakończył się opracowaniem spójnej koncepcji zagospodarowania terenów Wesołej. Wskazuje ona drogę przekształcenia tego obszaru w zieloną dzielnicę kreatywną.

W przypadku Rybitw i Płaszowa, opracowany masterplan jest wstępnie uzgodnioną propozycją, która stanowi punkt wyjścia do dalszej dyskusji z mieszkańcami, radnymi i przedsiębiorcami. Dokument ukazuje kierunek zmian, który należy wspólnie omówić i dopracować.

Plan ogólny - jasne i precyzyjne zasady dla całego miasta

[Ostatnie dwa lata w polityce przestrzennej był to również czas intensywnych prac nad kluczowym dla ładu przestrzennego Krakowa planem ogólnym](#). Przypomnijmy, że podstawowym celem planu ogólnego jest podział miasta na strefy planistyczne, a dla każdej ze wskazanych stref określone zostaną gminne standardy urbanistyczne. Plan ogólny wraz z opracowywaną równolegle „Strategią Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030.2050” sprecyzują m.in. zasady kształtowania zabudowy w naszym mieście.



Obecnie trwają ostatnie prace nad opracowaniem projektu planu ogólnego w tym m.in. konsultacje wewnętrzne, przygotowywane jest uzasadnienie oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Po zakończeniu tych prac, w II kwartale tego roku projekt planu zostanie przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe instytucje i organy, a następnie wraz z dokumentem strategii zostanie poddany szerokim konsultacjom społecznym.

Równocześnie miasto pracuje nad aktualizacją uchwały krajobrazowej. Zmiana tej uchwały jest konieczna ze względu na niedoskonałości, jakie stały się widoczne dopiero podczas jej stosowania. Chodzi m.in. o нефunkcjonalne i nieprecyzyjne zapisy, które utrudniały działalność przedsiębiorcom, uczelniom czy fundacjom.

Eksperti i jakość przestrzeni

Istotną zmianą wpisującą się w działania na rzecz jakości naszej przestrzeni było również wzmocnienie roli ekspertów w procesie planowania. Miejska Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna została powołana w nowej formule – z udziałem specjalistów z zakresu architektury, urbanistyki i ochrony środowiska oraz z nowym regulaminem działania. Komisja opiniuje kluczowe projekty i wspiera prezydenta w podejmowaniu decyzji.

Dodatkowo powołano [Krakowską Radę Architektury](#) oraz ustanowiono Nagrodę Prezydenta Miasta Krakowa dla Architektury. W praktyce oznacza to stworzenie systemu, który promuje najlepsze rozwiązania projektowe i zachęca do tworzenia wysokiej jakości przestrzeni publicznych – ulic, placów czy terenów między budynkami.

– Dwa lata działań pokazują, że Kraków konsekwentnie zmienia podejście do zarządzania przestrzenią. Miasto stawia na jasne reguły, większą przejrzystość procesów inwestycyjnych oraz ochronę jakości życia mieszkańców. Choć jest to proces długofalowy, jego efekty są coraz bardziej widoczne – zarówno w nowych inwestycjach, jak i w porządkowaniu tych, które powstały z naruszeniem prawa – zaznacza prezydent Aleksander Miszański.